



Endring av detaljregulering Midthovda-Kikut, PlanID: 062004064 - 1.gangs behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
14/25	Utvalg for plan og utvikling	13.02.2025

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til endring av detaljregulering Midthovda – Kikut ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- 3.3 Utnyttelsesgrad – Tabell: Tomt 1-4: 14% BYA.

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling

Utvalg for plan og utvikling har behandlet

Forslag fremmet av Inger- Brit Vindeg

Utvalg for plan- og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til endring av detaljregulering Midthovda – Kikut ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Forslag fremmet av Lars Egil Furuseth

Forslag til endring i planbestemmelse

- 3.3 Utnyttelsesgrad – Tabell:

Tomt 1-4: 10% BYA.



Tomt 5: 200 m2 BRA.

Tomt 6: 150 m2 BRA.

Votering:

Forslag fremmet av Lars Egil Furuseth (Sv) ble satt opp mot rådmannens innstilling.

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 6 mot 1 (Sv).

Forslag fremmet av Inger- Brit Vindegg (H) ble satt opp mot rådmannens innstilling.

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 4 mot 3 (H).

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til endring av detaljregulering Midthovda – Kikut ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- 3.3 Utnyttelsesgrad – Tabell: Tomt 1 - 4: 14% BYA.

Saksopplysninger:

Plantype: Endring

Forslagsstiller: LAB Entreprenør AS

Plankonsulent: Asplan Viak

Beliggenhet: Midthovda – Kikut

Plan vedtatt: 31.05.2001

Planareal: 238 daa

PlanID: 062004064

Formålet med regulering:

Formålet med reguleringsendringen er å tilrettelegge for økt utnyttingsgrad for eksisterende, bebygde fritidstomter innenfor reguleringsplan for Midthovda-Kikut.

Tidligere Saksgang:

Bakgrunnen for oppstart av arbeidet var å legge til rette for økt utnyttelsesgrad for tomt 66/599 for å kunne bygge garasje, men etter oppstartsmøte med Hol kommune ble arbeidet utvidet til å omhandle hyttefeltet i sin helhet (42 regulerte tomter for fritidsbebyggelse). Administrasjonen har også gitt tilbakemelding på å fjerne utgåtte elementer i plan, samt presisering og tydeliggjøring av flere av punktene i bestemmelsene, for å gjøre byggesaksbehandlingen mer effektiv. Planfremmer har tatt innspillene til orientering og kommet frem til forslaget som forelegges her.

Oppstartsmøte avholdt: 11.06.24

Planforslag mottatt: 06.11.24

Merknader/kommentarer fra kommunen sendt: 02.12.24

Revidert planforslag mottatt: 06.01.25

Merknader/kommentarer fra kommunen sendt: 22.01.25

Komplett planforslag mottatt: 03.02.25

Merknader fra varsel om oppstart:

Avsender – Merknader i hovedtrekk. Se vedlegg for fullstendige merknader.	Administrasjonens kommentar
Mattilsynet - Mattilsynet har vurdert saken, men har ingen kommentarer basert på den informasjonen som foreligger.	<i>Tas til orientering.</i>
NVE - Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Dersom det skal gjøres tiltak i områder som kan være flomutsatt, må det i forbindelse med	<i>Aktsomhetssonen for flom er hensyntatt i oppdatert plankart gjennom hensynssone flom og byggegrense på eiendom 66/296, med tilhørende bestemmelser. Viser til</i>

planarbeidet utarbeides en flomvurdering samt dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare, jf. plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-2. Eventuelle faresoner og behov for risikoreduserende tiltak må innarbeides i plankart og bestemmelser.	<i>nærmere omtale i planbeskrivelsen kap. 4.</i>
Statsforvalter - Det aktuelle området ligger i overgangssonen mot snaufjellet ca. 1000 meter over havet ved Kikut. Området er derfor eksponert. Hensynet til landskapet har hatt avgjørende betydning når utnyttelsesgraden er bestemt i reguleringsplanen. Mener det er viktig at man er forsiktig med å øke utnyttingsgraden og at det legges avgjørende vekt på hensynet til det eksponerte landskapet og hva konsekvensene av en økt utnyttelse vil bli. Ved en endring av planen er det viktig å se på helheten. Det bør vurderes om økt utnyttelse bør begrenses til den konkrete tomten.	<i>Midthovda ligger plassert mellom to andre reguleringsplaner som både har høyere utnyttingsgrad og ligger delvis nærmere snaufjellet enn deler av hva Midthovda planen gjør. Økning i utnyttelsesgraden generelt vurderes så liten at det ikke regnes til å øke antall overnattingsplasser vesentlig, eller fjernvirkning og ferdsel vesentlig. Tomtene er vurdert individuelt, og plassering i terreng er tatt med i vurderingen. Landskapsvirkningene er også undersøkt og vektlagt i forbindelse med planarbeidet, se planbeskrivelsen kap. 5.</i>
Buskerud Fylkeskommune - Planområdet ligger i et sårbart landskap, i det som ser ut til å være overgangssone mot tregrensa, hvor det i utgangspunktet ikke er ønskelig med ny utbygging, jf. de regionale føringene om landskap. Området ser ut til å utgjøre et høydedrag i landskapet, med eksisterende bebyggelse. I det omkringliggende landskapet er det videre åpne områder med myrer og tjern. Området ligger også nært kartlagte leveområder for villrein. Det anbefales at det legges vekt på hensyn til landskaps-, natur- og friluftslivsverdier i planarbeidet. <u>Samferdselsfaglige merknader:</u> Planområdet har adkomst fra fv. 40. Endringsforslaget av gjeldende detaljreguleringsplan vil ikke medføre vesentlige endringer på dagens trafikkforhold på fylkesvegen. Fagområdet har derfor ingen merknader.	<i>Se tidligere kommentar til Statsforvalters merknad.</i> <i>Tas til orientering.</i>

Eier av 66/607 – Ønsker å være en del av planen for å få gjennom egne behov.	<i>Eiendom gnr/bnr; 66/607 ligger innenfor planområde og er tomt 14 i gjeldene plan og tomt 29 i nytt forslag. Denne eiendommen har i dag utnyttingsgrad på 200 m2 BRA eks parkering. Denne tomten er vurdert til å være lite eksponert mot silhuett, og har fått ny utnyttingsgrad lik det tomtene på samme rekke (66/603 og 66/598) har i eksisterende plan, som er 286m2 BRA inklusiv parkering på 36 m2. Administrasjonen har ingen videre kommentar til vurderingen som er gjort på denne tomten.</i>
Eier av 66/205 – Ønsker at planen skal ses på i sin helhet. Mener eksisterende plan mangler vurderinger gjort ift tomenes størrelse, og ønsker at ny plan skal ta hensyn til dette.	<i>I planbeskrivelse og planbestemmelser gjøres vurderinger på hver enkelt tomt og tomtene har fått differensiert utnyttingsgrad i henhold til disse vurderingene. Samtlige tomter i planen har fått økt utnyttingsgrad, da parkeringsarealet er inkludert i utnyttingsgraden i henhold til teknisk forskrift (TEK17). 66/205 er tomt nr 7 i nytt planforslag, og det er foreslått en økning fra 155 eksklusive parkering, til 286 m2 BRA inklusiv parkering på 36 m2. Tomt 7 ligger lenger ned i feltet og har stort tomteareal. Dette er tomten som får størst endring ved foreslått regulering.</i>
Eier av 66/610 – Ønsker utvidet utnyttelsesgrad på egen eiendom.	<i>Eiendom gnr/bnr; 66/610 ligger innenfor planområdet og har etter gjeldene plan tomt nr 17. I nytt planforslag har tomten nr 26. Tomten har foreslått økt utnytting fra 150 m2 BRA eksklusiv parkering, til 216 m2 BRA inklusive parkering på 36 m2. Dette er begrunnet med at tomten er lite eksponert mot silhuetten. Administrasjonen har ingen videre kommentar til vurderingen som er gjort.</i>
Eier av 66/336 - Ønsker utvidet utnyttelsesgrad på egen eiendom. Mener en evt utvidelse av eksisterende hytte er lite visuelt utsatt, da	<i>Eiendom gnr/bnr 66/336 ligger innenfor planområdet og er i gjeldene plan en av «øvrige tomter» som etter gjeldene</i>

nybygg vil kunne legges pent i den flate delen av terrenget.	<i>reguleringsplan har 155 m2 BRA eksklusiv parkering. Tomten har fått nr. 13 i nytt planforslag og det er foreslått å sette opp utnyttingsgraden til 236 m2 BRA inklusive parkering på 36 m2. Administrasjonen har ingen videre kommentar til vurderingen som er gjort på denne tomten.</i>
Eier av 66/595 - Ønsker utvidet utnyttelsesgrad på egen eiendom. Mener kartet ikke stemmer med målebrevet og utsatte bolter.	<i>Eiendom gnr/bnr 66/595 ligger innenfor planområdet og er i gjeldene plan en av fire tomter som har utnyttingsgraden sin oppgitt som 10 % BYA eksklusiv parkering. Tomten har nr. 3 i både gjeldene og nytt planforslag. Alle fire tomter som måles i BYA er foreslått økt til 16 % inkludert parkering. Planfremmer har vurdert disse tomtene imot de to tilgrensende planene som har 15% og 13% BYA. Tomtene ligger lavt i terrenget, men administrasjonen mener det er unaturlig å skulle øke utnyttingsgraden på disse tomtene til mer enn hva tilgrensende planer tillater, når differansen også mot tomtene i samme plan vil bli stor. Administrasjonen foreslår å justere denne til 14% for disse fire tomtene.</i>

Forhold til overordnet plan:

Kommuneplanens arealdel 2014-2025

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til fritidsbebyggelse eksisterende og landbruk-, natur og friluftsområde (LNF). Formålet som foreslås videreført i planforslaget er i tråd med gjeldende arealdel.

Gjeldende reguleringsplan Midthovda – Kikut (planID 062004064) ble vedtatt 31.05.2001. Planen har i senere tid delvis blitt erstattet av detaljreguleringsplanene Kikut-utfarten (planID 4191) vedtatt 27.05.2020 og Aasremmenden (planID 4216) vedtatt 27.03.2019.

Planområdet består av 42 regulerte tomter til fritidsbebyggelse med adkomstveg og trase for skiløype. Øvrigt areal er avsatt til friområde.

Klima og miljøkonsekvenser:

Jf. lov om forvaltning av naturens mangfold må planleggingen skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-10 anses for å være ivarettatt mht. kjente registreringer, og omfanget av planendringen.

Planendringen legger ikke opp til nye enheter, men en økt utnyttelse på hver enkelt tomt, blant annet ved å åpne opp for at parkeringsareal kan bygges inn. Den totale bygningsmassen økes, men samtidig strammes planen inn ved å konkretisere at det ikke er lov med mer enn 3 bygg pr tomt. Midthovda-Kikut planen er et utbygd hyttefelt som ligger midt imellom andre etablerte hyttefelt som alle har større utnyttingsgrad enn det endringsforslaget som foreligger her. Økt utnytting er kun foreslått på eksisterende byggeområder og griper ikke inn i naturområder eller LNF.

Villrein: Planområdet med eksisterende bebyggelse ligger tett opp mot Hardangervidda villreinområde. Administrasjonens vurdering i denne saken er at forslag til utvidelsen av utnyttingsgraden ikke medfører inngrep av et omfang som vurderes å medføre behov for innhenting av ny data/kunnskapsgrunnlag mht. villrein.

Helse/Miljø og beredskapsforhold:

Det vises til ROS-analyse i vedlagt planbeskrivelsen (s.26). ROS-analysen identifiserer følgende faresituasjoner:

Flom i sjø og vassdrag

Deler av eiendom Gnr/Bnr 66/296 ligger i aktsomhetssone for flom i vassdrag. H310 er lagt inn som hensynssone der dette gjelder i plankartet med tilhørende bestemmelser som angir at det ikke er tillatt å oppføre byggverk eller utføre større terrengbearbeidelser innenfor sonen. Tiltak etter sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot naturfare iht. TEK17 § 7-3 med tilhørende veiledning.

Vurdering:

Reguleringsplan for Midthovda-Kikut PlanID: 062004064, trådte i kraft 31.05.2001. Det er siden gjeldene plan ble vedtatt i 2001 åpnet for mange nye hytter sør for planområdet.

Gjeldene plan angir at utnyttelse og høyder er angitt individuelt for hver tomt, uten at det fremgår begrunnelse for hvordan denne vurderingen er gjort. Planen har utnyttelsesgrad i både T-BRA og % BYA, og parkering er ikke medregnet i grad av utnytting. Utbygger og planfremmer har vært åpen for administrasjonen anbefalinger i prosessen, inkludert tekst og tydeliggjort bestemmelser i planen. Endringene foreslått i nytt planforslag strammer inn på antall bygninger pr tomt, og øker utnyttingsgraden på alle tomter til å inkludere parkering. I tillegg er 26 av 42 tomter vurdert til å få økt utnytting basert på tomtens beskaffenhet. 21 av disse vil ha reelle muligheter for utbygging. Alle tomtene er bebyggt pr i dag.

Gjeldene plan fra 2001 legger opp til en differensiert utnyttingsgrad som ikke er begrunnet:

Tomt nr:	Areal	T-BRA U.G.	Maks. manchøide	Tomt nr:	Areal	T-BRA U.G.	Maks. manchøide
1	1,98 daa	10 %	7,5 m	16	1,66 daa	150 m2	6,0 m
2	1,56 daa	10 %	7,5 m	17	1,90 daa	150 m2	5,5 m
3	1,41 daa	10 %	7,5 m	18	1,66 daa	175 m2	5,5 m
4	1,79 daa	10 %	7,5 m	19	1,93 daa	200 m2	5,5 m
5	1,98 daa	200 m2	6,5 m	20	1,85 daa	150 m2	5,5 m
6	2,00 daa	250 m2	6,0 m	21	1,98 daa	150 m2	6,0 m
7	1,66 daa	150 m2	5,5 m	22	1,75 daa	150 m2	6,0 m
8	1,60 daa	150 m2	5,5 m	23	1,59 daa	150 m2	5,5 m
9	1,87 daa	150 m2	5,5 m	24	1,65 daa	150 m2	5,5 m
10	2,05 daa	250 m2	5,5 m	25	1,53 daa	150 m2	6,0 m
11	1,66 daa	150 m2	5,5 m	26	1,97 daa	180 m2	6,0 m
12	1,78 daa	150 m2	5,5 m	27	1,95 daa	150 m2	6,0 m
13	2,06 daa	180 m2	5,5 m	28	1,80 daa	150 m2	5,5 m
14	2,01 daa	200 m2	5,5 m	29	1,90 daa	150 m2	6,0 m
15	1,81 daa	200 m2	5,5 m	Øvrige tomter		155 m2	5,5 m

*Utsnitt av gjeldene plankart.

Økt utnytting og utbyggingsvolum:

Planfremmer ønsket i utgangspunktet å øke utnyttingsgraden på 26 av 42 tomter, men at utvending parkering fortsatt ikke var en del av den totale utnyttingsgraden. Etter dialog med kommunen har planfremmer levert et forslag som inkluderer parkeringsareal i utnyttingsgraden slik at planen er i henhold til TEK. Alle tomter har dermed fått økt utnyttingsgrad tilsvarende parkeringsareal på 36 m2. Det er derfor en mulig økning i bygningsmasse med 36 m2 på alle tomter, der parkering ikke er bygget inn i garasje/carport. I tillegg ønsket planfremmer å opprettholde økning av utnyttingsgraden på de 26 tomtene som opprinnelig foreslått. Dette muliggjør en eventuell økning av annen bygningsmasse for de tomtene som ikke allerede har bygget maks av utnyttingsgraden på sin eiendom.

Planfremmer har regnet seg frem til at det er 10 tomter som har utnyttet utbyggingspotensial i gjeldene plan. Ved planendringen vil det være 21 tomter som får utbyggingspotensial, for utenom de som eventuelt ønsker å bygge inn parkering.

Planfremmer har gjort en individuell vurdering av hver enkelt tomt basert på hvor eksponert tomten ligger, silhuettvirkning, hvor høyt/lavt tomten ligger i terrenget, og størrelse på tomten. Ved fastsettelse av forslag til endring er det ikke tatt hensyn til om utnyttelsesgraden i gjeldende plan er oversteget for eksisterende bebyggelse. Dette er gjort for å komme fram til et helhetlig endringsforslag basert på en vurdering av hvor egnet hver enkelt tomt er for utnyttelse utover grensene i gjeldende plan.

Det er for tomtene med utnyttingsgrad i BYA (tomt 1-4) foreslått en økning til 16% BYA. Disse tomtene kan i gjeldende plan bebygges med 10 % BYA. Administrasjonen mener at dette åpner opp for en stor forskjell i bebyggelse ift. hva øvrige tomter i samme plan kan bygge. Samtidig er dette mer enn hva tilgrensede planer også tillater. Administrasjonen foreslår å begrense denne til 14% BYA, jf. rådmannens innstilling.

Fjernvirkning:

En stor del av vurderingen er hvordan ny/økt bebyggelse vil endre fjernvirkningen av hyttefeltet. Planfremmer har illustrert dette i planbeskrivelsen ut ifra et maksimal-scenarior:

4.3.1. Illustrasjoner og datagrunnlag



Figur 10. Illustrasjon over estimert maksimal økning i samla bygningsmasse ved foreslått planendring. Potensiell ny bygningsmasse med planendringen er farget rød og utnyttet utbyggingspotensial i gjeldene plan er farget grått. Modell med vegetasjon.

Ifølge planfremmer viser datagrunnlaget som foreligger at flere av tomtene er utbygd mer enn det gjeldene plan tillater, til tross for at det ikke foreligger dispensasjoner i planområdet. Dette begrenser derfor utbyggingsmulighetene for flere av de 26 tomtene med foreslått økt utnytting.

Konklusjon av vurdering:

Endringene som foreslås omfatter i hovedsak utnyttingsgraden for de eksisterende hyttetomtene i området, som allerede er bebyggt. Området er i gjeldende kommunedelplan for Geilo avsatt til fritidsbebyggelse, og senere regulert til samme formål. Administrasjonen mener at den økte utnyttingen i hovedsak åpner opp for innbygging av parkeringsplasser, og på noen av tomtene påbygg/utvidelse av eksisterende hytter. Dette kan føre til en liten økning i antall sengeplasser på noen av tomtene, men ikke jevnt over i hele planen. Med en begrunnet individualisert vurdering av utnyttingsgrad på hver tomt, og reviderte, tydelige bestemmelser, mener administrasjonen at planen i sin helhet blir forbedret, og fremtidig byggesaksbehandling vil bli enklere. Forslaget vil ha liten konsekvens når det gjelder fjernvirkning, eller påvirkningen på naturmangfold og villrein. Administrasjonen foreslår å sende planen på offentlig ettersyn med følgende endringer:

- 3.3 Utnyttelsesgrad – Tabell: Tomt 1-4: 14% BYA.

Konsekvensutgreiing

Planendringen viderefører arealbruken fastsatt i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger § 8.

Rådmannens anbefaling:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler administrasjonen at planforslaget for endring av reguleringsplan for Midthovda-Kikut PlanID 062004064, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- 3.3 Utnyttelsesgrad – Tabell: Tomt 1-4: 14% BYA.

Vedlegg:

- Plankart, endring
- Planbeskrivelse, endring
- Planbestemmelser, endring
- Planbestemmelser, endring m/merkede endringer.
- ROS-analyse
- Uttalelser til varsel om oppstart, samlet
- Illustrasjon_medveg
- Illustrasjon_medveg1
- Illustrasjon_medveg 3
- Illustrasjon_utenveg
- Tomteplan